

Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области



Государственное бюджетное учреждение Московской области
«АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»
ГБУ МО «АПУ Московской области»

107996, Москва, ул. Кузнецкий мост, дом 21/5 , тел: 8-495-626-03-98, факс: 8-495-626-09-15 e-mail:apumo.ru

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**городского поселения Лесной городок Одинцовского муниципального района
Московской области применительно к земельному участку площадью 2,12 га
с кадастровым номером 50:20:0070229:837,
расположенному в деревне Бородки, улица Парковая, участок 1**

**Генеральный директор
Зам.генерального директора**

**Д.Ю.Рябов
Т.И. Сакаль**

Авторский коллектив

Генеральный директор	Д.Ю. Рябов
Зам.генерального директора	Т.И. Сакаль
Начальник филиала «Павлово-Посадский»	И.В. Шалонина
Инженер	Л.Н. Иванова
	Е.В. Глуценко

Проект выполнен при участии специалистов Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области, специалистов АПУ Московской области.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Преамбула	5
Часть 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ.....	6
ГЛАВА 1. Общие положения.....	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах застройки.....	6
Статья 2. Цели Правил застройки.....	9
Статья 3. Область применения Правил застройки.....	9
Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке.....	10
Статья 5. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом городского поселения Лесной городок и документацией по планировке территории	10
Статья 6. Действие Правил застройки по отношению к ранее возникшим правам.....	11
Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления городского поселения Лесной городок в области землепользования и застройки	11
Статья 8. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки	11
ГЛАВА 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль	12
Статья 9. Формирование и предоставление земельных участков для строительства	12
Статья 10. Основания для изъятия земель муниципальных нужд городского поселения Лесной городок.....	12
Статья 11. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд.....	13
Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд городского поселения Лесной городок.....	13
Статья 13. Публичные сервитуты на территории городского поселения Лесной городок.....	14
Статья 14. Развитие застроенных территорий.....	14
Статья 15. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль	15
ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления городского поселения Лесной городок.....	15
Статья 16. Общие положения о планировке территории	15
Статья 17. Подготовка документации по планировке территории.....	19
ГЛАВА 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства	22
Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	20
Статья 19. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	23
ГЛАВА 5. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	25
Статья 20. Проектная документация	25
Статья 21. Разрешение на строительство.....	26
Статья 22. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	26
Статья 23. Строительный контроль и государственный строительный надзор.....	26
ГЛАВА 6. Порядок согласования документов по реконструктивным работам, не требующим разрешения на строительство.....	27
Статья 24. Общие положения о порядке согласования документов по реконструктивным работам..	27
Статья 25. Состав, согласование и утверждение проектной документации	28
Статья 26. Порядок согласования документов по реконструктивным работам	28
Статья 27. Отказ в согласовании документов по проведению реконструктивных работ, не требующих получения разрешения на строительство	30
Статья 28. Осуществление контроля за производством работ, не требующих разрешения на строительство	30
Статья 29. Последствия самовольного производства реконструктивных работ, не требующих разрешения на строительство.....	30
Статья 30. Ответственность за нарушение Правил застройки.....	30

ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	31
ГЛАВА 7. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории	31
Статья 31. Карта градостроительного зонирования.....	31
Статья 32. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования..	31
Статья 33. Карта зон с особыми условиями использования территории.....	31
Часть 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	32
ГЛАВА 8. Порядок применения градостроительных регламентов	32
Статья 34. Градостроительный регламент	32
Статья 35. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	34
Статья 36. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	35
Статья 37. Согласование параметров вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства.....	36
Статья 38. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента	37
Статья 39. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	38
Статья 40. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	39
Статья 41. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту	40
ГЛАВА 10. Градостроительные регламенты.....	41
Статья 42. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	41
Статья 43. Ж1-1. Среднеэтажная жилая застройка	42
Статья 44 Градостроительные регламенты Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон, прибрежных защитных полос	48
Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон, в том числе на территории санитарных разрывов и зон воздействия авиационного шума	49
Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства, на территории санитарных разрывов линий электропередачи.....	51
Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории придорожных полос автомобильных дорог	53
Статья 48 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон шумового воздействия от автомобильного и железнодорожного транспорта.....	54
Приложение 1 к Правилам застройки «Карта градостроительного зонирования городского поселения Лесной городок».....	56
Приложение 2 к Правилам застройки «Карта зон с особыми условиями использования территории городского поселения Лесной городок»	57

Пreamбула

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение Лесной городок Московской области» (далее – Правила застройки) являются нормативно-правовым актом муниципального образования «Городское поселение Лесной городок Московской области» (далее – городского поселения Лесной городок), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с Законом Московской области № 106/ 2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области», Законом Московской области № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», Уставом городского поселения Лесной городок Одинцовского муниципального района Московской области, с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского поселения Лесной городок, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила подготовлены в соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 30 декабря 2014 г. N 1182/51 "Об утверждении порядка подготовки, согласования, направления проекта правил землепользования и застройки поселения, городского округа на утверждение в орган местного самоуправления муниципального района Московской области, орган местного самоуправления городского округа Московской области".

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории городского поселения Лесной городок – разделения городского поселения Лесной городок на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Часть 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ

ГЛАВА 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах застройки

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, которой может пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около такого объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Блокированные жилые дома – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Водоохранные зоны – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Временная постройка – киоски, навесы, ограждения и другие строения и сооружения, функциональное назначение и (или) технико-экономические показатели которых не соответствуют утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории. Объекты, для которых не требуется разрешение на строительство (реконструкцию). Срок эксплуатации таких объектов ограничен сроком действия договора аренды земельного участка, по истечении которого объект подлежит демонтажу (сносу) за счет лица, осуществившего строительство временной постройки или утратой качества внешнего вида и материалов применённых во внешней отделке. Временные постройки устанавливаются на земельных участках любой формы собственности с учётом возможности его быстрого перемещения при изменении характера использования земельного участка. Временные постройки не подлежат реконструкции и государственной регистрации.

Градостроительное зонирование – зонирование территории городского поселения Лесной городок в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры

разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Индивидуальные жилые дома – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Малые архитектурные формы – элементы монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения, водные устройства, городская мебель, коммунально-бытовое и техническое оборудование на территории поселения.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию

территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Региональные (местные) нормативы градостроительного проектирования – устанавливаемые с учетом особенностей территории минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

Резервирование территорий – деятельность органов исполнительной власти по определению территорий, необходимых для государственных и общественных нужд, и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование, для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных и общественных нужд.

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Строительные намерения заявителя – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов - площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов - проезды и скверы.

Технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом,

устанавливают обязательные для применения и исполнения требования безопасности к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации). До вступления в силу соответствующих технических регламентов в соответствии с п. 1 ст. 46 Федерального закона "О техническом регулировании" требования к продукции, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами федеральных органов исполнительной власти, подлежат обязательному исполнению только в части, соответствующей целям: защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества; охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений; предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей.

Статья 2. Цели Правил застройки

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории городского поселения Лесной городок, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории городского поселения Лесной городок;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в части наиболее эффективного в рамках, установленных Правилами застройки требований и ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 3. Область применения Правил застройки

1. Правила застройки распространяются на все расположенные на территории городского поселения Лесной городок земельные участки и объекты капитального строительства. Требования установленных Правилами застройки градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Правила застройки применяются при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые

предоставляются по итогам торгов;

- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- осуществлении контроля за использованием земель на территории городского поселения Лесной городок;

- формировании земельных участков, подготовки документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, а также подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

4. Решения органов местного самоуправления городского поселения Лесной городок, органов государственной власти Московской области, противоречащие Правилам застройки, могут быть оспорены в судебном порядке.

Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке

1. Все текстовые и графические материалы Правил застройки являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил застройки не ограничен.

2. Администрация Одинцовского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с Правилами землепользования и застройки городского поселения Лесной городок путём их опубликования в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Статья 5. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом городского поселения Лесной городок и документацией по планировке территории

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана городского поселения Лесной городок. Допускается конкретизация Правилами застройки положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план городского поселения Лесной городок, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана городского поселения Лесной городок, Правил застройки и не должна им противоречить. Нормативные и ненормативные правовые акты органов местного самоуправления городского поселения Лесной городок, за исключением указанного Генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 6. Действие Правил застройки по отношению к ранее возникшим правам

1. Действие Правил застройки не распространяется на градостроительные планы земельных участков, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки. Собственники земельных участков и арендаторы земельных участков имеют право осуществить любое строительство в соответствии с видами разрешённого использования и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, содержащимися в таком градостроительном плане земельного участка.

2. Положения части 1 настоящей статьи распространяется также на разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил застройки.

В случае, если перечень видов разрешённого использования и/или наименование отдельного вида разрешённого использования, содержащиеся в Правилах застройки, не соответствуют перечню видов разрешённого использования и/или наименованию отдельного вида разрешённого использования, указанных в каком-либо правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе, выданном в установленном порядке физическому и юридическому лицу до вступления в силу настоящих Правил застройки (свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости, градостроительный план земельного участка, договор купли-продажи или аренды объекта недвижимости и т.п.), не требуется обязательного переоформления указанных правовых документов в целях приведения в соответствие с требованиями настоящих Правил застройки. Изменение перечня видов разрешённого использования и/или формулировки отдельного вида разрешённого использования производится в добровольном порядке путём внесения изменения в соответствующий документ или путём выдачи нового документа.

Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления городского поселения Лесной городок в области землепользования и застройки

Полномочия Совета депутатов городского поселения Лесной городок, главы городского поселения Лесной городок, администрации городского поселения Лесной городок в области землепользования и застройки определяются федеральными законами, Уставом Московской области, законами Московской области, Уставом городского поселения Лесной городок.

Статья 8. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки городского поселения Лесной городок (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия является постоянно действующим совещательным органом при главе городского поселения Лесной городок по обеспечению реализации настоящих Правил застройки. Комиссия осуществляет свою деятельность

согласно Градостроительному кодексу РФ, Правилам застройки, а также согласно «Положению о Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки на территории городского поселения Лесной городок» и действующему законодательству РФ.

ГЛАВА 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль

Статья 9. Формирование и предоставление земельных участков для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости. Не допускается предоставлять земельные участки, не сформированные как объекты недвижимости, для любого строительства.

Сформированным считается земельный участок, в отношении которого осуществлён государственный кадастровый учёт и определено разрешённое использование.

2. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, гражданам и юридическим лицам для осуществления ими строительства объектов различного назначения на территории городского поселения Лесной городок определяется в соответствии с действующим законодательством.

Статья 10. Основания для изъятия земель муниципальных нужд городского поселения Лесной городок

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- размещением следующих объектов муниципального значения городского поселения Лесной городок при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения городского поселения Лесной городок;

- автомобильные дороги местного значения городского поселения Лесной городок;

- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Московской области.

2. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд определяется в соответствии с действующим законодательством.

Статья 11. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность уполномоченных органов уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд городского поселения Лесной городок

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 10 настоящих Правил застройки, а земель, находящихся в муниципальной собственности Одинцовского муниципального района и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, строительством искусственных водных объектов.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом городского поселения Лесной городок, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд городского поселения Лесной городок могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных

гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Статья 13. Публичные сервитуты на территории городского поселения Лесной городок

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 7) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 8) свободного доступа к береговой полосе.

3. Установление публичного сервитута производится в порядке, определённом законодательством РФ и Московской области.

Статья 14. Развитие застроенных территорий

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается по инициативе органа государственной власти Московской области, администрации Одинцовского муниципального района, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования городского поселения Лесной городок (при их отсутствии – утверждённых расчётных показателей обеспечения такой

территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Условия и порядок осуществления развития застроенной территории определены статьями 46.1 – 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 15. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль

1. На территории городского поселения Лесной городок осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль за использованием земель.

2. Государственный земельный надзор, общественный и производственный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством РФ.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством РФ и в порядке, установленном муниципальными правовыми актами администрации Одинцовского муниципального района.

ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления городского поселения Лесной городок

Статья 16. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- а) красные линии с указанием точек перелома красных линий;
- б) линии, обозначающие объекты инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе дороги, улицы, проезды, линии связи, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе зон планируемого размещения:
- г) объектов транспортной инфраструктуры (в том числе наземного пассажирского транспорта, улично-дорожной сети, транспортно - пересадочных узлов, объектов для хранения автомобилей, а так же сооружений внешнего транспорта);
- д) объектов инженерной инфраструктуры;
- е) объектов социальной инфраструктуры (в том числе объектов здравоохранения, образования, социального обеспечения и социальной защиты населения, потребительского рынка, культуры, досуга, физической культуры и спорта);
- ж) объектов жилищного строительства;
- з) объектов, производственного, в том числе промышленного назначения;
- и) объектов административного и общественно-делового назначения;
- к) объектов, необходимых для реализации проекта планировки, строительство которых требуется осуществить вне границ проекта планировки;
- л) территорий общего пользования, в том числе рекреационного назначения, озеленённых территорий общего пользования; культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- м) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

3. Текстовые материалы в виде положения о размещении объектов капитального строительства с учётом размещения объектов федерального, регионального и местного значения, включающие:

- а) характеристики планируемого развития территории, в том числе таблицу, содержащую перечень объектов капитального строительства, номер объекта на чертеже планировки территории, номер участка, на котором размещается объект, наименование объекта, технико-экономические показатели объекта;
- б) характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;
- в) координатное описание точек перелома красных линий в системе координат МСК 50.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории подготавливаются по тематическим разделам, их состав и содержанием определяется техническим заданием на подготовку документации по планировке территории (далее техническое задание) с учётом цели подготовки проекта планировки территории, особенностей состава объектов капитального строительства, реконструкции и территорий их размещения.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической

форме содержат:

- схему расположения элемента планировочной структуры; на территории Московской области;
- схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта;
- схему границ территорий объектов культурного наследия;
- схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- графические материалы, характеризующие предложения по планировочной организации проектируемой территории:
- предложения по объёмно-планировочному решению элемента планировочной структуры;
- предложения по архитектурному облику элемента планировочной структуры;
- схема благоустройства и озеленения проектируемой территории, в том числе благоустройство озеленённых территорий общего пользования и придомовых территорий.

5. Пояснительная записка содержит:

- описание и обоснование характеристик планируемого развития территории, в том числе характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- описание и обоснование положений, касающихся защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- предложения по планировочной организации территории, в том числе предложения по сносу, реконструкции, капитальному ремонту, затрагивающему конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности здания, сохранению объектов капитального строительства по объёмам строительства жилья, по участкам для размещения жилых домов первоочередного строительства для начала последовательного переселения жителей из аварийного, ветхого и неподлежащего сохранению жилищного фонда по схеме последовательного переселения жителей, в случае если проект планировки территории выполняется на застроенную территорию, планируемую к развитию и реорганизации;
- предложения по развитию транспортного обслуживания территории с указанием на схеме пешеходной доступности станций метрополитена (при наличии) и остановочных пунктов наземного/надземного пассажирского транспорта, предложения по установлению, изменению, отмене красных линий улично-дорожной сети;
- предложения по сохранению, развитию и ограничению использования озеленённых территорий общего пользования, предложения по установлению, изменению, отмене границ (красных линий) территорий общего пользования, предложения по сохранению и развитию территорий общего пользования, в том числе территорий рекреационного назначения, озеленённых территорий общего

пользования;

- предложения по развитию инженерной инфраструктуры, предложения по установлению, отмене границ (красных линий) технических зон инженерных сооружений;

- оценку принятых решений на соответствие санитарным правилам и нормам и техническим регламентам; предложения по сохранению, установлению границ санитарно-защитных зон от сохраняемых и проектируемых объектов;

- предложения по изменению земельно-имущественных отношений с учётом формируемых участков;

- раздел «План реализации проекта планировки территории, содержащий предложения по очередности проекта планировки с учётом мероприятий по его реализации за пределами границ подготовки проекта планировки территории с указанием объектов, предусмотренных государственными программами Московской области и предварительную оценку экономики градостроительного потенциала (в случае проектирования жилой застройки);

- предложения по межеванию территории (проектное межевание) - чертёж, на котором отображаются границы земельных участков, зон с особыми условиями использования, зон планируемого размещения объектов;

- выполненные в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области расчёты и обоснования границ земельных участков существующих и проектируемых объектов капитального строительства с учётом градостроительных регламентов, установленных правилами землепользования и застройки, с учётом зон размещения и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных проектом планировки территории, обоснования границ зон публичных сервитутов, обременений и ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Московской области.

Материалы по обоснованию проекта планировки не подлежат утверждению.

6. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

В проекте межевания отображаются:

1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

4) границы формируемых земельных участков, планируемых для

предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

7. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе администрации Одинцовского муниципального района в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

8. В составе документации по планировке могут разрабатываться предложения о внесении изменений в настоящие Правила застройки.

Статья 17. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории городского поселения Лесной городок осуществляется на основании Генерального плана городского поселения Лесной городок, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, Нормативов градостроительного проектирования Московской области и/или городского поселения Лесной городок, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Московской области.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается на основании заявления физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории и представленных документов, перечень которых определён постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1197/52 «О составе, порядке получения, разрешения о подготовке, согласования и утверждения документации по планировке территории в Московской области, разработка которой осуществляется по заявлениям юридических и физических лиц», за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории на основании предложений физических или юридических лиц, подготовка документации по планировке осуществляется данными физическими или юридическими лицами за счет их средств.

3. В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие

договоры.

Проект технического задания на разработку документации по планировке территории согласовывается с заинтересованными центральными исполнительными органами государственной власти Московской области, перечень которых определяется органами местного самоуправления и правообладателем земельного участка.

Органы местного самоуправления в срок не более 5 дней рассматривают проект технического задания, поступивший из Главного управления, и направляют предложения по градостроительному развитию территории и согласовывают техническое задание.

Министерство направляет уведомление о принятом решении «о подготовке документации по планировке территории» в органы местного самоуправления городского поселения Лесной городок, в течение 10 дней со дня принятия решения.

Министерство обеспечивает опубликование правового акта о подготовке документации по планировке территории в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов исполнительных органов государственной власти Московской области, в течение 3-х дней со дня принятия такого решения, в том числе на официальном сайте Министерства в сети Интернет.

Министерство осуществляет выдачу заверенной копии правового акта Министерства о подготовке документации по планировке территории и утверждённое техническое задание или решение об отказе в принятии правового акта Министерства о подготовке документации по планировке территории.

4. Документация по планировке территории в составе, определённом постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1197/52, рассматривается на Межведомственной комиссии Градостроительного совета Московской области, в случае положительного рассмотрения, Главное управление в срок не более 3-х дней направляет копии документов по планировке территории в органы местного самоуправления для рассмотрения документации по планировке территории на публичных слушаниях в соответствии с действующим законодательством порядке.

Органы местного самоуправления направляют в Главное управление предложения по реализации проекта планировки территории в срок не более 10 рабочих дней, обеспечивают проведение публичных слушаний в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и официальное опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

5. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом РФ, Уставом городского поселения Лесной городок и Положением о публичных слушаниях в городском поселении Лесной городок, утверждаемым решением Совета депутатов городского поселения Лесной городок.

6. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее

планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте городского поселения Лесной городок.

8. Срок проведения публичных слушаний со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

9. Главное управление направляет в Министерство информацию о соблюдении органами местного самоуправления процедуры публичных слушаний, копии заключения, протокола о результатах публичных слушаний, правовых актов, официальных публикаций в средствах информации на официальном сайте городского поселения Лесной городок в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

10. Министерство рассматривает документацию по планировке территории, проводит оценку экономики градостроительного потенциала территории, готовит итоговое заключение, в том числе по результатам рассмотрения заинтересованными центральными исполнительными органами государственной власти Московской области и органами местного самоуправления о соответствии документации по планировке территории техническому заданию и требованиям законодательства с указанием основных технико-экономических показателей планируемых к размещению объектов.

11. Министерство с учётом рекомендаций Градостроительного совета принимает решение об утверждении документации по планировке территории, обеспечивает выпуск правового акта Министерства об утверждении документации по планировке территории в срок определённый Правительством Московской области, направляет уведомление о принятом решении в органы местного самоуправления городского поселения Лесной городок, обеспечивает опубликование правового акта об утверждении документации по планировке территории, в том числе на официальном Министерства в сети Интернет.

12. Министерство направляет заверенную копию правового акта об утверждении документации по планировке территории в Главное управление для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте Одинцовского муниципального района в течение семи дней со дня утверждения.

14. На основании документации по планировке территории, могут быть внесены изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого

строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

15. Утвержденная документация по планировке территории подлежит размещению в информационной системе обеспечения Одинцовского муниципального района.

ГЛАВА 4. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 18. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определенных градостроительными регламентами в части 3 Правил застройки, строительные намерения физических и юридических лиц являются условно разрешенными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляет заявление по форме, в соответствии с «Положением о порядке предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области» утвержденным постановлением Правительства Московской области от 30 декабря 2014 г. № 1194/51.

К заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования прикладываются следующие документы:

- 1) копии документов, удостоверяющих личность заявителя;
- 2) копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок;
- 3) копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на объекты капитального строительства (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним);
- 4) копии кадастрового паспорта земельного участка и (или) объекта капитального строительства (выписка из государственного кадастра недвижимости);
- 5) выкопировка из правил землепользования и застройки;
- 6) копия заключения Министерства культуры Московской области в случае расположения объекта в границах территорий объектов культурного наследия, в зонах их охраны и объектов археологического наследия;
- 7) копия заключения Министерства экологии и природопользования Московской области в случае расположения объекта на территориях, которые имеют особое природоохранное, рекреационное и оздоровительное значение, для которых установлен или запланирован к установлению режим особой охраны;

8) в случае подачи заявления представителем - документ, подтверждающий полномочия представителя;

9) пояснительная записка с обоснованием целесообразности и необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. Уполномоченный орган принимает решение о предоставлении заявителю разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом протокола Градостроительного совета Московской области.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит размещению (опубликованию) на Интернет - портале Правительства Московской области и размещению на официальном сайте уполномоченного органа.

6. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 19. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, направляют заявление о предоставлении разрешения по форме в соответствии с «Положением о порядке предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области».

К заявлению о предоставлении разрешения прикладываются следующие документы:

1) копии документов, удостоверяющих личность заявителя;

2) копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на объекты капитального строительства (выписка из Единого государственного

реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним);

3) копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок;

4) копии кадастрового паспорта земельного участка и (или) объекта капитального строительства (выписка из государственного кадастра недвижимости);

5) копии технических паспортов на объекты капитального строительства;

6) материалы, обосновывающие неэффективное использование земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7) копия градостроительного плана земельного участка;

8) копия заключения Министерства культуры Московской области в случае расположения объекта капитального строительства в границах территорий объектов культурного наследия, в зонах их охраны и объектов археологического наследия;

9) копия заключения Министерства экологии и природопользования Московской области в случае расположения объекта капитального строительства на территориях, которые имеют особое природоохранное, рекреационное и оздоровительное значение, для которых установлен или запланирован к установлению режим особой охраны;

10) в случае подачи заявления представителем - документ, подтверждающий полномочия представителя.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Орган местного самоуправления муниципального района не позднее 10 календарных дней со дня поступления заявления о предоставлении разрешения извещает заинтересованных лиц о проведении публичных слушаний и проводит публичные слушания в соответствии с законодательством Российской Федерации, порядком организации и проведения публичных слушаний определенным уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по предоставлению разрешения и протокол публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в уполномоченный орган для подготовки проекта рекомендаций по предоставлению разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятия такого решения.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. Уполномоченный орган принимает решение о предоставлении

разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с учетом протокола Градостроительного совета Московской области.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА 5. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Статья 20. Проектная документация

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо.

3. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьёй 49 градостроительного кодекса РФ. Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии со статьёй 49 Градостроительного кодекса РФ в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

4. Виды инженерных изысканий; порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства; состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий; порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий; порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок её взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 21. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

2. Разрешение на строительство выдаётся в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, разрешение на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, расположенных на территории городского поселения Лесной городок выдается уполномоченным органом государственной власти Московской области за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

Статья 22. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаётся в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ и действующими нормативными правовыми актами Московской области, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию расположенных на территории городского поселения Лесной городок выдается уполномоченным органом государственной власти Московской области за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

Статья 23. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

ГЛАВА 6. Порядок согласования документов по реконструктивным работам, не требующим разрешения на строительство

Статья 24. Общие положения о порядке согласования документов по реконструктивным работам

1. Нормы настоящей главы обеспечивают единый подход к решению вопроса по согласованию документов по реконструктивным работам, не требующим разрешения на строительство, с учетом требований Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 17.11.1995 N 169-ФЗ, Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ.

2. Настоящая глава распространяется на изменение объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции. Нормы настоящей главы не относятся к зданиям, являющимся объектами культурного наследия федерального, областного или местного значения.

3. Под реконструктивными работами понимаются частичные изменения внешнего архитектурного облика зданий, строений, сооружений или отдельных элементов (частей) их фасадов или конструкций, предусматривающие один из видов работ или их комплекс:

- ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах и т.п.), не предусматривающие при этом возможности объединения внутренних помещений с лоджиями и балконами и превращения остекленных балконов и лоджий в эркеры;

- остекление лоджий и балконов;

- изменение материалов и пластики внешних конструкций, балконов и лоджий;

- замена оконных и дверных блоков фасада;

- устройство лоджий, балконов;

- ликвидация или изменение формы тамбуров без увеличения их внешних габаритов;

- возведение тамбуров (в том числе с устройством самораздвижных и "карусельных" дверей) и витрин из легких быстровозводимых конструкций в пределах габаритов существующих элементов зданий, строений, сооружений (крыльцо, пандус, дебаркадер) площадью до 30 кв. м, не предусматривающее иное, чем тамбур или витрина функциональное использование и присоединение (занятие) дополнительного земельного участка;

- возведение, изменение входов (с устройством крылец или лестниц), входов-тамбуров;

- устройство навесов над существующими элементами зданий, строений, сооружений (крыльцо, пандус, дебаркадер), а также над проектируемыми входами;

- возведение дополнительных витрин перед окнами помещений первого этажа в пределах линии отстки зданий (строений);

- изменение формы (пластики) существующих лестниц (крылец), в том числе с устройством пандусов, цветочниц, элементов для вертикального озеленения и т.п.;

- установка наружных технических средств (кондиционеров, радиоэлектронных средств (РЭС), высокочастотных устройств (ВЧУ) в соответствии с техническими условиями, а также элементов, обеспечивающих беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения: выжимных телескопических лифтов, двухрядных поручней и т.д.

4. Реконструктивные работы проводятся:

- по инициативе собственника или пользователя объекта с согласия собственника;

- по предписанию органов власти, контроля, надзора.

5. Реконструктивные работы могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

6. Выполнение реконструктивных работ зданий различного назначения без соответствующего разрешения является самовольным.

Статья 25. Состав, согласование и утверждение проектной документации

1. Проектная документация для проведения работ по реконструктивным работам на объектах не жилого назначения выполняется в соответствии с государственными нормами, правилами и стандартами, что должно быть удостоверено в проекте соответствующей записью лица, ответственного за разработку проектной документации. Каждый проектный лист, а также пояснительная записка к проекту подписывается автором проекта и лицом, ответственным за разработку проекта, собственноручно, все листы проекта нумеруются.

2. Состав проектной документации определён Градостроительным Кодексом РФ, ст. 48 п.12.

3. Утверждение проектной документации осуществляется заказчиком.

Статья 26. Порядок согласования документов по реконструктивным работам

1. Проведение реконструктивных работ осуществляется на основании разрешения, полученного в установленном законом порядке.

2. Для получения разрешения на проведение реконструктивных работ физическое или юридическое лицо направляет заявление, к которому прилагаются:

1) Материалы, содержащиеся в проектной документации (оригиналы, либо сшитые и заверенные печатью и подписью копии):

- пояснительная записка;
- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

- схемы, отображающие архитектурные решения;
- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- проект организации строительства объекта капитального строительства;

- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

2) Положительное заключение экспертизы проектной документации, если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ. Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ. Положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ (оригиналы либо заверенные печатью и подписью копии);

3) Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением предусмотренных в пункте 6.2 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае реконструкции многоквартирного дома (оригинал, либо заверенная надлежащим образом копия);

4) Правоустанавливающие документы на земельный участок (в случае если документы выданы застройщику до 01.01.2015, они представляются в оригинале для заверения соответствующих копий сотрудником, осуществляющим прием документов, либо представляются в копиях, заверенных нотариально).

5) Градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории (в случае если документы выданы застройщику до 01.01.2015, они представляются в оригинале для заверения соответствующих копий сотрудником, осуществляющим прием документов, либо представляются в копиях, заверенных нотариально).

6) Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного Кодекса РФ) (оригинал либо заверенная надлежащим образом копия).

7) Заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения реконструктивных работ нежилого помещения, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Статья 27. Отказ в согласовании документов по проведению реконструктивных работ, не требующих получения разрешения на строительство

1. Отказ в разрешении проведения реконструктивных работ допускается в случае:

- 1) непредставления определенных частью 2 статьи 26 документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоответствия проекта требованиям законодательства;
- 4) самовольного выполнения работ.

2. Решение об отказе в согласовании должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения.

Статья 28. Осуществление контроля за производством работ, не требующих разрешения на строительство

Органами, осуществляющими контроль за проведением реконструктивных работ, в пределах их компетенции являются:

1) администрация городского поселения Лесной городок – по выполнению порядка проведения видов работ;

2) управляющая организация (ТСЖ, ЖСК и т.д.) - в части соблюдения норм и правил содержания жилых домов, внутридомового оборудования, придомовой территории;

3) собственники помещений, обладатели прав на помещения, балансодержатели - в части соблюдения норм и правил содержания помещений, оборудования, придомовой территории.

Статья 29. Последствия самовольного производства реконструктивных работ, не требующих разрешения на строительство

Лицо, допустившее самовольное проведение реконструктивных работ нежилого помещения, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Статья 30. Ответственность за нарушение Правил застройки

Физические и юридические лица, а также должностные лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности и в области

охраны и использования земель, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Московской области и муниципальными правовыми актами.

ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ГЛАВА 7. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории

Статья 31. Карта градостроительного зонирования

«Карта градостроительного зонирования городского поселения Лесной городок» представляет собой чертёж с отображением границ городского поселения Лесной городок и границ территориальных зон. Карта градостроительного зонирования является Приложением 1 к настоящим Правилам застройки.

В карту градостроительного зонирования городского поселения Лесной городок Одинцовского муниципального района Московской области применительно к земельному участку площадью 2,12 га с кадастровым номером 50:20:0070229:837, расположенному в деревне Бородки, улица Парковая, участок 1 вносятся изменения.

Статья 32. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования применительно к земельному участку площадью 2,12 гас кадастровым номером 50:20:0070229:837, расположенному в деревне Бородки, улица Парковая, участок 1

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименования территориальных зон
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж)	
Ж1-1	Среднеэтажная жилая застройка (до 7 этажей)

Статья 33. Карта зон с особыми условиями использования территории

1. «Карта зон с особыми условиями использования территории городского поселения Лесной городок» представляет собой чертёж с отображением границ городского поселения Лесной городок и границ зон с особыми условиями использования территории городского поселения Лесной городок. Карта зон с особыми условиями использования территории является Приложением 2 к настоящим Правилам застройки.

2. На Карте зон с особыми условиями использования территории городского поселения Лесной городок отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы;
- придорожные полосы автомобильных дорог;
- охранные зоны линий электропередачи;
- санитарно-защитные зоны промышленных и коммунальных объектов;
- санитарные разрывы автомагистралей;
- санитарные разрывы линий железнодорожного транспорта;
- зона маневрирования в районе аэродрома (существующая);
- зоны воздействия авиационного шума.

Часть 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 8. Порядок применения градостроительных регламентов

Статья 34. Градостроительный регламент

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом городского поселения Лесной городок;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования городского поселения Лесной городок.

4. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Московской области, публичных сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории (в соответствии со статьями 31 и 33 Правил

застройки) и другими требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством.

5. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, содержащиеся в градостроительных регламентах, указываются в градостроительных планах.

6. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, береговых полос, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

7. Градостроительные регламенты не установлены для земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории городского поселения Лесной городок.

8. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьёй 35 Правил застройки.

9. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил застройки, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий.

10. Объекты капитального и некапитального строительства, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11. Реконструкция указанных в части 9 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции и при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

12. В случае если использование указанных в части 9 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 35. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В границах территорий общего пользования (улиц, проездов, набережных, пляжей, скверов, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает в соответствии с требованиями технических регламентов, Нормативов градостроительного проектирования Московской области, Правил по благоустройству территории городского поселения Лесной городок, документации по планировке территории, проектной документации, проектов благоустройства улиц и зон и другими требованиями действующего законодательства.

3. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимается в соответствии с законодательством.

4. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории городского поселения Лесной городок, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Московской области в соответствии с федеральными законами.

5. Земельные участки территорий общего пользования, предназначенные для размещения объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктур

и иных объектов капитального строительства используются исключительно в соответствии с разрешённым использованием.

Статья 36. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к территориальной зоне Правилами застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

3. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений.

4. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, в порядке, установленном действующим законодательством.

5. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления городского поселения Лесной городок, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учетом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Московской области, публичных сервитутов, предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются в соответствии с действующим законодательством.

6. Применение правообладателями объектов капитального строительства указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

- когда параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

- если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и/или условно разрешённых видов использования.

7. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 37. Согласование параметров вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства

1. Согласование выбора правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства параметров вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется в случаях, когда выбор вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства осуществляется в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания группы объектов капитального строительства основных и/или условно разрешённых видов использования, расположенных на нескольких земельных участках, а параметры планируемых вспомогательных видов разрешённого использования не определены в соответствии с проектом планировки территории и не указаны в градостроительном плане соответствующего земельного участка.

2. Расчёты необходимых и целесообразных в указанных целях параметров вспомогательных видов разрешённого использования осуществляются в соответствии с требованиями технических регламентов, Нормативов градостроительного проектирования Московской области и другими требованиями действующего законодательства.

3. Правообладатель земельного участка, объекта капитального строительства, заинтересованный в применении вспомогательных видов

разрешённого использования, направляет в заявление о согласовании, в котором указываются планируемые параметры вспомогательных видов разрешённого в соответствии с постановлением Правительства Московской области от 30 декабря 2014 г. N 1194/51.

Статья 38. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Московской области, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и в соответствии с постановлением Правительства Московской области № 1194/51 от 30 декабря 2014 г.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 5 статьи 36 Правил застройки, осуществляют изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в

категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

4. Изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, в соответствии с градостроительным планом земельного участка, а также (кроме случаев, установленных законодательством) в соответствии с проектной документацией и при наличии разрешения на строительство.

Статья 39. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- иные показатели.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным Нормативами градостроительного проектирования Московской области, нормативными правовыми актами, постановлением Правительства Московской области № 1194/51 от 30 декабря 2014 г и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

3. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и нормативов Московской области, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Суммарная общая площадь зданий (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

Суммарная площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенными на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% незастроенной площади его территории, если превышение не может быть обосновано проектным решением.

Статья 40. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством РФ.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и / или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и/или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие

значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливаются, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

Статья 41. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие Правил застройки и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства,

реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается;

- установленные в связи с существующим использованием указанных земельных участков, объектов капитального строительства границы санитарно-защитных зон выходят за пределы территориальной зоны, в которой расположены эти земельные участки, объекты капитального строительства или распространяются на территории зон охраны объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий, на которые в соответствии с законодательством не допускаются внешние техногенные воздействия, требующие установления санитарно-защитных зон.

ГЛАВА 10. Градостроительные регламенты

Статья 42. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами различной этажности, предназначенными для проживания граждан и застройки другими объектами.

2. В жилых зонах возможно размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и других объектов, связанных с проживанием граждан, обслуживающих жилые зоны и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

3. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории жилых зон по классификации СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", - V.

4. В жилых домах возможно размещение встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения только тех видов использования, которые указаны в регламентах соответствующей статьи настоящих Правил застройки.

5. Ограничения на размещение встроенно-пристроенных объектов общественного назначения в жилых домах устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Московской области.

6. В правилах землепользования и застройки, утверждённых решением Советом депутатов городского поселения Лесной городок от 22. 10.2013 г № 6/40-2 в состав жилых зон включены:

- 1) зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (до 9 этажей) (Ж-1);
- 2) зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2);
- 3) зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-3);
- 4) зона индивидуальной жилой застройки (Ж-4);
- 5) зона смешанной жилой застройки (Ж-5);
- 6) зона садоводств (Ж-6).

Настоящим проектом в состав жилой зоны городского поселения Лесной городок Одинцовского муниципального района Московской области применительно к земельному участку площадью 2,12 га с кадастровым номером 50:20:0070229:837, расположенному в деревне Бородки, улица Парковая, участок 1 вносятся изменения в ранее утверждённые Правила, вводится зона среднеэтажной жилой застройки (Ж1-1- до 7 этажей).

Статья 43. Ж1-1. Среднеэтажная жилая застройка

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
А.	Основные виды разрешенного использования
	<p>1. Жилая застройка –код 2.0</p> <p>Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). <p style="text-align: center;"><i>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Среднеэтажная жилая застройка – код 2.6 <p>Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);</p> <ul style="list-style-type: none"> - благоустройство и озеленение; - размещение подземных гаражей и автостоянок; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома. <ul style="list-style-type: none"> • Обслуживание жилой застройки - код 2.7 <p>Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей</p>

среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка.

2. Общественное использование объектов капитального строительства – код 3.0

Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

• Социальное обслуживание – код 3.2

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.

• Бытовое обслуживание - код 3.3

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро).

• здравоохранение - код 3.4

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению).

• Образование и просвещение - код 3.5

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).

• Общественное управление - код 3.8

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку.

3. Предпринимательство - код 4.0

Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

	<p><i>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Деловое управление - код 4.1 Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности). • Магазины - код 4.4 Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м • Банковская и страховая деятельность - код 4.5 Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги. • Общественное питание - код 4.6 Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).
Б.	Условно разрешённые виды использования
	<p>1. Общественное использование объектов капитального строительства – код 3.0 - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.</p> <p><i>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Культурное развитие - код 3.6 Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов. • Религиозное использование - код 3.7 Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища). • Обеспечение научной деятельности - код 3.9 Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира. <p>2. Предпринимательство - код 4.0 Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.</p>

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

- **Торговые центры (Торгово-развлекательные центры) - код 4.2**

Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9;

- **Рынки - код 4.3**

Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка

- **Гостиничное обслуживание - код 4.7**

Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

- **Развлечения - код 4.8**

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон.

- **Обслуживание автотранспорта - код 4.9**

Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

3. Производственная деятельность - код 6.0

Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

- **Связь – код 6.8**

Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1

В. Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Общественное использование объектов капитального строительства – код 3.0

Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами :

- **Коммунальное обслуживание – код 3.1**

Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

- **Ветеринарное обслуживание - код 3.10**

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека.

2. Отдых (рекреация) - код 5.0

Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами :

- **Спорт – код 5.1**

Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

3. Транспорт - код 7.0

Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами :

- **Трубопроводный транспорт – код 7.5**

Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.

4. Обеспечение обороны и безопасности - код 8.0

Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами :

• **Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3**

Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

5. Общее пользование территории – код 12.0

Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.

2. Допустимая этажность жилых зданий 7 этажей.

3. Максимальная высота жилых зданий – 25,0 м

4. Показатели плотности населения приведены при расчетной обеспеченности 28 кв. м общей площади на жителя многоквартирного жилого дома.

5. Показатели интенсивности использования жилых территорий населенных пунктов:

- коэффициент застройки квартала жилыми домами;
- коэффициент застройки жилого района жилыми домами;
- плотность застройки квартала жилыми домами;
- плотность застройки жилого района жилыми домами;
- плотность населения жилого района.

Максимальный коэффициент застройки квартала при среднеэтажной многоквартирной застройке 19,8 %.

Минимальный коэффициент застройки квартала при среднеэтажной многоквартирной застройке 27,7 %.

Максимальный коэффициент застройки жилого района при среднеэтажной многоквартирной застройке 8,2 %.

Минимальный коэффициент застройки жилого района при среднеэтажной многоквартирной застройке 12,6 %.

Минимально необходимая площадь территории объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта в границах квартала -2,3 кв. м/чел., в границах жилого района 3,54 кв. м/чел.

Минимально необходимая площадь территории объектов образования в границах жилого района 6,22 кв. м/чел, дополнительного в границах населенного пункта 0,41 кв. м/чел.

Минимально необходимая площадь территории для многоквартирных жилых домов – 15,5 кв. м/чел, в том числе территории для открытых автостоянок 1,5 кв. м/чел.

6. Обеспеченность жителей местами в дошкольных образовательных организациях принимается не менее 65 мест/тыс.чел., местами в общеобразовательных школах - не менее 135 мест/тыс.чел., поликлиниками - не

менее 22,6 посещения в смену/тыс.чел.

7. Пешеходная доступность от мест проживания, допускается не более.:

- поликлиники - 1,0 км;
- молочные кухни - 0,5 км;
- аптеки - 0,5 км;
- объекты коммунального и бытового обслуживания - 0,5 км;
- объекты торговли и общественного питания - 0,5 км;
- объекты физической культуры и спорта - 1,0 км;
- озелененные территории общего пользования - 1,0 км;
- остановка общественного пассажирского транспорта - 0,5 км.

8. Допустимая транспортная доступность общеобразовательных организаций, размещаемых в городских населенных пунктах, для обучающихся в общеобразовательных организациях начального общего образования, основного общего и среднего (полного) общего образования - не более 15 минут.

9. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. вновь строящихся дошкольных образовательных учреждений:

- с отдельно стоящим зданием принимается из расчета 40 м² на 1 место при вместимости до 100 мест, при вместимости свыше 100 мест – 35 м²;

2. общеобразовательных школ:

- начальной и основной школы – при вместимости от 40 до 650 учащихся – 50 м² на 1 учащегося;

3. внешкольного учреждения - определяется заданием на проектирование.

10. Расстояние от площадок для хранения автомобилей до зданий и сооружений - от 9 до 15 м (в зависимости от степени огнестойкости).

11. Минимальные размеры мест хранения следует принимать: длина места стоянки - 5,0 м, ширина - 2,5 м (для инвалидов, пользующихся креслами-колясками - 3,5 м).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж1-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии настоящими Правилами землепользования и застройки.

Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьёй 65 Водного кодекса Российской Федерации.

3. В соответствии со специальным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории городского поселения Лесной городок, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

5. В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, установленными частью 3 настоящей статьи запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон промышленных объектов, в том числе на территории санитарных разрывов и зон воздействия авиационного шума

2. В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона.

3. Организация санитарно-защитных зон для предприятий и объектов, в том числе установление ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

4. Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в

окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса - 1000 м;
- промышленные объекты и производства второго класса - 500 м;
- промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м;
- промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м;
- промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м.

5. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

6. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

7. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

8. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов,

при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

9. Шумовое воздействие - одна из форм вредного физического воздействия на окружающую природную среду. Загрязнение среды шумом возникает в результате недопустимого превышения естественного уровня звуковых колебаний. Источником шума является воздушный транспорт.

10. Для аэропорта устанавливается зона повышенного шумового воздействия, в пределах которой уровень авиационного шума превышает максимально установленные значения. Размеры зоны повышенного шумового воздействия определяются расчетным путем в установленном законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения порядке, исходя из следующих значений максимального уровня шума: 85 дБА – в дневное время, 75 дБА – в ночное время. Граница зоны повышенного шумового воздействия аэропорта отражается на схеме территориального планирования размещения аэропорта, а также на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации (для аэропорта федерального и регионального значения), в соответствующих документах территориального планирования муниципальных образований (для аэропорта местного значения).

Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства, на территории санитарных разрывов линий электропередачи

1. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации, исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года № 160.

3. Охранные зоны устанавливаются:

1) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении на следующем расстоянии:

а) при проектно номинальном классе напряжения 35 кВ – 15 метров;

б) при проектно номинальном классе напряжения 110 кВ – 20 метров;

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи),

ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

3) В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

1) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

2) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

3) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

4) размещать свалки;

5) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

4. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

2) взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) проход плавательных средств, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

б) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

7) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

5. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), устанавливаются санитарные разрывы - территория вдоль трассы высоковольтной линии, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

Ограничения использования земельных участков в границах санитарных разрывов линий электропередачи установлены СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и статьёй 65 настоящих Правил.

Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории придорожных полос автомобильных дорог

1. В границах придорожных полос автомобильных дорог в соответствии с положениями Федерального закона «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги:

1) строительство, реконструкция автомобильной дороги, объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса;

2) установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной

дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон шумового воздействия от автомобильного и железнодорожного транспорта

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон шумового воздействия от автомобильного и железнодорожного транспорта, отображённых на карте, градостроительного зонирования, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, и с учётом ограничений, предусмотренных статьёй 48 настоящих Правил.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон шумового воздействия, установлены в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

1) СП 51.13330.2011 (Актуализированная редакция СП 23-03-2003 “Защита от шума”);

2) СН 2.2.4 / 2.1.8.562 – 96 “Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки”;

3) постановление Госкомсанэпиднадзора России от 31.10.1996 № 36 «Об утверждении санитарных норм 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки».

3. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 пункт 2.6 (Новая редакция), для автомобильных магистралей устанавливается расстояние от источника физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина санитарного разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания физических факторов (шума) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

4. Для создания акустически благоприятных условий проживания в выделенных зонах необходимо разработать шумозащитные мероприятия с учетом обеспечения допустимых уровней шума в помещениях жилых и общественных зданий и на территории с нормируемыми уровнями шума.

5. Защита от шума жилых, общественных зданий и территорий с нормируемыми уровнями шума должна осуществляться с помощью:

1) применения рациональных планировочных приемов, предусматривающих зонирование территорий городских и сельских поселений; рациональную трассировку улично-дорожной сети; размещение специальных шумозащитных зданий вдоль транспортных магистралей; применение различных композиционных приемов группировки шумозащитных и обычных зданий;

2) конструктивных мер, предусматривающих строительство придорожных экранов, установку шумозащитных окон в зданиях, расположенных в зоне неблагоприятного шумового воздействия.

6. Выбор мероприятий по обеспечению нормативных уровней шума на рассматриваемой территории и в помещениях расположенных на ней жилых и

общественных зданий проводить на основе результатов акустических расчетов или данных натурных измерений.

Приложение 1 к Правилам застройки «Карта градостроительного зонирования городского поселения Лесной городок»

Приложение 2 к Правилам застройки «Карта зон с особыми условиями использования территории городского поселения Лесной городок»